



## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 372 VEP  
- Berghäuschensweg / Meertal -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 16.08.1996 Es gilt die BauNVO 1990

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Vorhabenplanes und damit unzulässig.

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind oberirdische Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Für die Höhenfestsetzung der maximalen Firsthöhen (FH<sub>max</sub>) bzw. der maximalen Traufhöhen (TH<sub>max</sub>) der Häuser bzw. Hausgruppen gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO ist der Bezugspunkt der Mittelwert der Höhe der nächstliegenden Straßenbegrenzungslinie in Gebäudebreite vor der Eingangsfront der Gebäude.

Gemäß § 16 (6) BauNVO in Verbindung mit § 17 (2) BauNVO können in den Baugebieten mit den Ordnungsziffern 1.1 bis 1.17 (Geschoßwohnungsbereich) bei einzelnen Baugrundstücken die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl sowie die Obergrenze für die Geschoßflächenzahl nach § 17 (1) BauNVO um bis zu 50% überschritten werden, wenn dabei in der Summe aller Baugrundstücke eines Baugebietes die genannten Maße der baulichen Nutzung nicht überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO in den Baugruppen 1.1 - 1.17 die Flächen der Tiefgaragen nicht mitzurechnen, sofern sie mit mindestens 60 cm Erde überdeckt und begrünt sind.

Gemäß § 21a (2) BauNVO sind die im Plan i.S.v. § 9 (1) Nr. 22 BauGB festgesetzten Gemeinschaftsanlagen den Grundstücksflächen i.S.v. § 19 (3) BauNVO anteilmäßig hinzuzurechnen.

Hinweis: Die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen sind den Baugrundstücken wie folgt zugeordnet: A zu A', B zu B'.

Gemäß § 31 BauGB sind in den gesamten Baugebieten Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen bis maximal  $\pm 3^\circ$  zulässig, wenn die Abweichung nach Baugruppen mit gleicher Ordnungsziffer einheitlich erfolgt. In den Baugruppen 2.18, 2.19 und 2.20 sind Abweichungen von den im Plan eingetragenen Bauformen als Winkel- oder Rechteckformen bei Einhaltung der Satteldachformen zulässig.

### Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die gesamten Baugebiete sind gemäß § 9 (1) Ziff. 24 BauGB wie folgt mit passiven Schallschutzmaßnahmen belegt:

Für den östlichen Teil der Baugruppe 1.11 und für die Baugruppen 1.16, 1.17, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18, 2.19 und 2.20 werden folgende Festsetzungen getroffen:

An den überwiegend nach Osten oder nach Süden ausgerichteten Gebäudeflächen sind die Wände von Vollgeschossen (einschließlich der Fenster) so auszuführen, daß sich ein resultierendes Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  von mindestens 33 dB ergibt. Dachflächen, die direkt an Wohnräume angrenzen, sind so auszuführen, daß sich - ggf. einschließlich Dachgauben und Dachflächenfenster - ein resultierendes Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  von mindestens 35 dB ergibt.

Bei allen anderen Wänden von Vollgeschossen in den oben genannten Baugruppen und in den übrigen Baugebieten ist ein resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w,res} = 28$  dB und bei allen anderen Dachflächen, die direkt an Wohnräume angrenzen, von  $= 30$  dB einzuhalten.

Hinweis: Grundlage der Festsetzungen für bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen ist das schalltechnische Gutachten der Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Kaarst, vom Januar 1996.

## **Grünordnerische Festsetzungen**

### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind als Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt in Anwendung von § 8a in Verbindung mit § 8 (2) Satz 1 BNatSchG als Ausgleich anrechenbar.

### **Geschoßbaubereich (Baugruppen 1.1 bis 1.17)**

#### **Freiflächen einschließlich Tiefgaragenflächen**

Die Tiefgaragen sind mit einer Substratüberdeckung von mindestens 60 cm bzw. an Baumstandorten von mindestens 100 cm zu versehen.

Die nicht überbauten Flächen sind mindestens zu 20 % mit Gehölzen und je 300 qm mit einem Baum (Pflanzqualität: mindestens Hochstamm / Stammbusch, Stammumfang 18 - 20 cm) unter Berücksichtigung heimischer, standortgerechter Arten zu bepflanzen.

In den Stellplatzbereichen (St) sind an den im Plan eingetragenen Standorten standortgerechte Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen. Die begrünbare Baumscheibe darf eine Mindestgröße von 2,00 x 2,00 m bzw. 3,00 x 1,75 m nicht unterschreiten.

#### **Gebäude und Tiefgaragenzufahrten**

Die Fassaden- bzw. Giebelflächen ab 30 qm geschlossener, fensterloser Wandfläche sind mit geeigneten Kletterpflanzen wie z.B. Efeu, Wilder Wein, Waldrebe und Blauregen zu begrünen. Dabei ist je 2 m Wandlänge mindestens eine Pflanze direkt in den Boden zu setzen.

Die Widerlager der Tiefgaragenzufahrten sind mit Kletterpflanzen zu begrünen (Arten s. o.).

#### **Pkw-Stellplätze**

Die Pkw-Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit Pflaster mit hohem Fugenteil oder ähnlich offenporigem Belag zu befestigen.

### **Einfamilienhausbereich (Baugruppen 2.1 bis 2.20)**

#### **Hausgärten**

Die Einfamilienhausgrundstücke sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (Bäume II. Ordnung: Eberesche, Feld-Ahorn, Hainbuche, Obst- bzw. Wildobstbäume, Großsträucher: Hasel, Blutroter Hartriegel, Weißdorn, Hundsrose) mindestens wie folgt zu bepflanzen:

Bei nicht überbaubaren Grundstücksflächen < 150 qm mit einem Großstrauch bzw. Baum II. Ordnung (Pflanzqualität: mindestens Solitärstrauch bzw. Heister, Höhe 150 - 200 cm) oder einem Obstbaum (Pflanzqualität: mindestens Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm).

Bei nicht überbaubaren Grundstücksflächen 150 qm, < 300 qm mit einem Baum II. Ordnung (Pflanzqualität: mindestens Hochstamm / Stammbusch, Stammumfang 12 - 14 cm).

Bei nicht überbaubaren Grundstücksflächen 300 mit einem Baum II. Ordnung (Pflanzqualität: mindestens Hochstamm / Stammbusch, Stammumfang 12 - 14 cm) und drei Großsträuchern (Pflanzqualität: mindestens Solitärstrauch, Höhe 150 - 200 cm).

An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind die Grundstücke mit geschnittenen Hecken (mindestens 150 cm Höhe und 50 cm Breite, Pflanzqualität: mindestens Sträucher, Höhe 60 - 100 cm, Pflanzdichte: 3 Pflanzen / m)

einzufrieden. Es sind schnittverträgliche Arten, wie z.B. Hainbuche, Feld-Ahorn, Weißdorn, Rotbuche, Liguster und/oder Eibe zu verwenden.

An der Grenze zur Kleingartenanlage ist eine mindestens 2-reihige, geschlossene Hecke mit Sträuchern und schnittverträglichen Bäumen (z.B. Hainbuche, Feld-Ahorn) der potentiellen natürlichen Vegetation (Pflanzqualität: Sträucher, Höhe 100 - 125 cm; Heister, Höhe 150 - 200 cm Pflanzdichte: 1 Pflanze/qm) zu pflanzen. Sonstige Pflanzgebote werden bei diesen Grundstücken aufgehoben.

#### **Gebäude und Nebenanlagen (Garagen)**

Die Fassadenflächen sind entsprechend den Festsetzungen für den Geschosßbaubereich zu begrünen. Sofern keine Fassadenbegrünung erfolgt, ist in den Gärten zusätzlich zu den dort geltenden Pflanzgeboten ein heimischer, standortgerechter Großstrauch zu pflanzen (Pflanzqualität s.o.).

Die Dachflächen der Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (Moos-Sedum-Vegetation, Substratdicke mindestens 6 cm).

Zugänge und Zufahrten sowie die Pkw-Stellplätze sind mit Pflaster mit hohem Fugenanteil oder ähnlich offenporigem Belag zu befestigen.

#### **Einfriedigungen**

In den Einfamilienhausgebieten sind die Hausgrundstücke an den im Plan als "Hecke" gekennzeichneten Standorten mit geschnittenen Hecken heimischer Arten wie z.B. Hainbuche, Feld-Ahorn, Weißdorn, Rotbuche und Liguster in einer Mindesthöhe von 150 cm einzufrieden.

#### **Öffentliche Flächen**

##### **Grünzug Wohngebiet**

Unter Berücksichtigung von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sind auf mindestens 15 % der Grünfläche Gehölzpflanzungen und je 500 qm Grünfläche ein Baum (Pflanzqualität: mindestens Hochstamm / Solitär, Stammumfang 20 - 25 cm) zu pflanzen.

##### **Verkehrsflächen**

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind an den im Plan eingetragenen Standorten standortgerechte Straßenbäume (Pflanzqualität: mindestens Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen. Die begrünbare Baumscheibe darf eine Mindestgröße von 2,00 x 2,00 m bzw. 3,00 x 1,75 m nicht unterschreiten.

##### **Kindertagesstätte**

Innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche ist eine mindestens 2-reihige, freiwachsende Hecke unter Verwendung standort- und funktionsgerechter Gehölze (Pflanzqualität: Sträucher, Höhe 100 - 125 cm; Heister, Höhe 150 - 200 cm, Pflanzdichte: 1 Pflanze / qm) zu pflanzen.

##### **Spielplatz und Pumpwerk im Bereich Grünzug Obererft**

Der Spielplatz und das Pumpwerk sind innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen mit einer mindestens 2-reihigen, freiwachsenden Hecke unter Verwendung standort- und funktionsgerechter Gehölze (Pflanzqualität: mindestens Heister, Höhe 150 - 200 cm; Sträucher, Höhe 60 - 100 cm, Pflanzdichte: 1 Pflanze / qm) einzugrünen.

#### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

(Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen in Anwendung von § 8a in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG)

##### **Ausgleichsfläche Grünzug Obererft**

##### **Östliche Randbepflanzung**

Im Bereich der Ausgleichsfläche Grünzug Obererft ist entlang des Wohngebietes ein mindestens 5-reihiger, 5 - 10 m breiter Gehölzstreifen mit Baum- und Straucharten entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu pflanzen.

Innerhalb dieses Gehölzstreifens ist je 300 qm ein Baum I. Ordnung (Pflanzqualität: mindestens Hochstamm/Stammbusch, Stammumfang 16 - 18 cm) und ein Baum II. Ordnung (Pflanzqualität: mindestens Heister, Höhe 200 bis 250 cm) sowie je 2 qm mindestens ein Strauch (Pflanzqualität: mindestens 60 - 100 cm Höhe) zu pflanzen.

Entlang der Zäune von Spielplatz und Pumpwerk ist auf der Außenseite eine 3-reihige freiwachsende Hecke (Arten wie vorstehend) zu pflanzen.

#### **Westliche Randbepflanzung**

Der bestehende Gehölzstreifen entlang der Obererft ist auf mindestens 50 % der Länge durch eine mindestens 3-reihige Baum- und Strauchpflanzung entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation (Pflanzqualität: mindestens Heister, Höhe 150 bis 200 cm bzw. Sträucher, Höhe 60 - 100 cm) zu ergänzen.

#### **Sonstige Bepflanzung**

Entlang der Gehölzränder ist auf mindestens 3 m Breite ein Krautsaum zu entwickeln. Dieser ist durch jährliche Mahd auf wechselnden Flächen von Gehölzaufwuchs freizuhalten.

Im übrigen Bereich ist eine Glatthaferwiese zu entwickeln, die 2 x jährlich unter Abtransport des Mähgutes zu mähen ist. Des weiteren sind mindestens 40 Bäume einzeln oder in Gruppen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation (Pflanzqualität: Solitär oder Hochstamm, Stammumfang von 18 - 20 cm) zu pflanzen.

### **Örtliche Bauvorschriften nach § 81 (4) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW)**

Die Dachausbildung im Geschößbaubereich (Baugruppen 1.1 bis 1.17) ist gemäß den im Plan dargestellten schematischen Dachaufsichten der geplanten Gebäude auszuführen. Einzelelemente (Dachgauben bzw. Dacheinschnitte) dürfen parallel zur Traufe gemessen nicht breiter als 5 m sein und sind in der Summe auf 2/3 der Trauflänge beschränkt.

Die Baukörpertiefe in Geschößbaubereich beträgt mit Ausnahme in den Baugruppen 1.2, 1.7, 1.8, 1.12 und 1.13 maximal 14 m. Sie kann durch Balkons überschritten werden. Weiter kann die Gebäudetiefe durch Vorsprünge in Form geschlossener, maximal 3,5 m breiter Bauteile in einer Tiefe bis zu 1 m überschritten werden, wenn sie untereinander mindestens 5 m Zwischenraum einhalten.

Die Dachausbildung im Einfamilienhausbereich (Baugruppen 2.1 bis 2.20) ist gemäß den im Plan dargestellten schematischen Dachaufsichten der geplanten Gebäude auszuführen. Dachüberstände betragen maximal 0,50 m. Bei der Bemessung der Dachüberstände bleiben Dachabschleppungen bei weniger als 50% einer Traufkante oder Wandrücksprünge unberücksichtigt. In den Baugebieten mit der festgesetzten Dachneigung 42° (Baugruppen 2.3, 2.4, 2.11, 2.12 sowie 2.18 bis 2.20) sind Krüppelwalme zulässig. Dachgaubenbreiten, auch die Summe der Breiten von Einzelgauben, sind auf 2/3 der Trauflänge beschränkt. Gemeinsame Dachgauben bei Doppelhäusern bzw. bei Hausgruppen für jeweils zwei Hauseinheiten sind zugelassen.

Hinweis: Detaillierte Bestimmungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen im Plangebiet sind in der Gestaltungssatzung nach § 81 (4) BauONW zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 Berghäuschensweg/Meertal aufgeführt.